

Regulamin
Funduszy Remontowych
z dnia 22 stycznia 2008 r.

Tekst jednolity

§1

Prowadzi się odrębne konta dla:

1. Funduszu remontowego nieruchomości mieszkaniowych i mieszkaniowo-garażowych,
2. Funduszu remontowego nieruchomości garażowych.

FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH I MIESZKANIOWO-GARAŻOWYCH

§ 2

1. Źródła finansowania:

- 1) wpłaty członków i nie członków-właścicieli lokali z budynków Spółdzielni, z wyłączeniem garaży na nieruchomościach mieszkaniowo-garażowych.
 - 2) kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad i usterek,
 - 3) odszkodowania ubezpieczeniowe uzyskane z tytułu usuwania szkód losowych,
 - 4) połowa uzyskanych odsetek od lokat kapitałowych w roku kalendarzowym z wyjątkiem lokat zaliczek na wkłady,
 - 5) odnowienie lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Rawicką Spółdzielnię Mieszkaniową w budynku mieszkalnym przy ul. M. Kopernika 2 w Rawiczu – szczegółowe wytyczne organizacyjno-finansowe określa odrębna Instrukcja,
 - 6) nadwyżka wpływów nad kosztami eksploatacji lokali użytkowych, z wyłączeniem 85% nadwyżki wpływów z lokali nowo wybudowanych ze środków obrotowych RSM, przez okres niezbędny do odzyskania nakładów w wartości nominalnej,
 - 7) kwoty uzyskane ze sprzedaży nadwyżki energii elektrycznej wyprodukowanej na instalacjach OZE zamontowanych dla części wspólnych w budynkach mieszkalnych.
2. Wpłaty na w/w Fundusz wnoszone są od powierzchni lokali ustalonej zgodnie z przepisami Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości.
3. Wysokość wpłat na Fundusz określa Rada Nadzorcza, przy czym dla lokali w budynkach nowych, objętych gwarancją, w okresie tej gwarancji (3 lata), wpłaty te zostają obniżone do 65%.

§ 3

1. Środki funduszu remontowego przeznaczane są na:

- 1) remonty własnych nieruchomości w tym infrastruktury osiedlowej, z wyłączeniem garaży na nieruchomościach mieszkaniowo-garażowych,
- 2) konserwacje i drobne naprawy nieruchomości, w tym infrastruktury osiedlowej,
- 3) spisanie przedawnionych należności z tytułu wykonawstwa remontowego,

- 4) spłatę kredytów zaciągniętych na finansowanie remontów oraz odsetek od tych kredytów,
- 5) wypłatę sum, pobranych od osób zwalnających lokale z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i odnowienia lokalu,
- 6) regresy towarzystw ubezpieczeniowych obciążających Spółdzielnię, za szkody powstałe w lokalach, z przyczyn niezawinionych przez Spółdzielnię,
- 7) zakup i montaż instalacji OZE z przeznaczeniem dla części wspólnych w budynkach mieszkalnych z wyłączeniem kotłowni, wymiennikowni oraz lokali garażowych przyłączonych do instalacji elektrycznej budynków.

§ 4

Ewidencja nakładów funduszu remontowego nieruchomości mieszkaniowych i mieszkaniowo-garażowych winna uwzględnić podział na nieruchomości powstałe na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI GARAŻOWYCH

§ 5

1. Źródła finansowania:

- 1.) wpłaty członków i nie członków użytkujących garaże, w tym garaże na nieruchomościach mieszkaniowo-garażowych,
 - 2.) kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad i usterek,
 - 3.) odszkodowania z tytułu usuwania szkód losowych.
2. Wpłaty na w/w Fundusz wnoszone są od powierzchni garaży, ustalonej zgodnie z przepisami Regulaminu eksploatacji budynków mieszkalnych.
3. Wysokość wpłat na Fundusz określa Rada Nadzorcza, przy czym dla lokali w budynkach nowych, objętych gwarancją, w okresie tej gwarancji (3 lata), wpłaty te zostają obniżone do 65%.

§ 6

Środki funduszu remontowego garaży przeznaczone są na:

1. Remonty i konserwacje garaży oraz infrastruktury im przynależnej tj. dróg dojazdowych, zieleni itp.,
2. Pokrycie regresów towarzystw ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w garażach z winy Spółdzielni.

§ 7

Ewidencja nakładów funduszu remontowego nieruchomości garażowych prowadzona jest łącznie.

PRZEPISY WSPÓLNE

§8

Rada Nadzorcza w drodze odrębnej uchwały może określić inne wpływy lub wydatki funduszu niż wymienione w § 2-4.

§ 9

Niewykorzystane środki funduszu w danym roku przechodzą na rok następny.

§ 10

Traci moc Regulamin Funduszy Remontowych przyjęty uchwałą RN nr 17/2001 z dnia 17.04.2001 r.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą od dnia 01.01.2008 r. (uchwała RN nr 2/08 z dnia 22.01.2008 r.)

INSTRUKCJA ORGANIZACYJNO - FINANSOWA

1. Założenia ogólne

Instrukcja opracowana na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz § 3 ust. 1 pkt 5 Regulaminu Funduszy Remontowych.

2. Założenia organizacyjne

- 1) Protokolarne zdanie lokalu – pracownik Działu administracji.
- 2) Ocena wykonania koniecznych napraw/wymian – pracownik Działu administracji oraz pracownik Działu technicznego.

Zakres prac stanowiących obowiązek wynajmującego:

- zapewnienie sprawności działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z mediami (gaz, woda, kanalizacja, energia elektryczna);
- wymiana zużytych elementów wyposażenia lokalu;
- wykonanie niezbędnych napraw lub wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, c.o. i gazowej;
- wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, wykładzin oraz naprawa podłóg, posadzek i tynków.

- 3) Prezentacja lokalu potencjalnemu najemcy – pracownik Działu administracji tworzy notatkę służbową (ewentualne uwagi dot. stanu technicznego i wyposażenia lokalu).

- 3) Zlecenie zakupu materiałów i wyposażenia podpisuje prezes lub wiceprezes.

- 4) Zakup materiałów i wyposażenia realizuje Mistrz konserwatorów wielobranżowych lub wyznaczeni przez niego konserwatorzy wielobranżowi (wykonawstwo własne).

- 5) Nadzór nad zakupami i wykonywanymi naprawami/wymianami sprawuje Kierownik Działu technicznego (wykonawstwo własne lub zlecone).

- 6) Protokolarne przekazanie lokalu – pracownik Działu administracji

- 7) Podpisanie umowy najmu.

3. Założenia finansowe

- 1) Koszty naprawy lub wymiany wyposażenia lokalu przeznaczonego do najmu, uzależnione będą od stopnia zużycia materiałów i wyposażenia lokalu, jednak nie mogą przekraczać:

- dla lokalu o powierzchni użytkowej do 47 m² do 8.000,00 zł;
- dla lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 47 m² do 14.000,00 zł.

2) Zlecenie naprawy lub wymiany wyposażenia lokalu musi zostać poprzedzone opracowaniem kosztorysu przez pracownika Działu technicznego (wykonawstwo własne) lub przez firmę zewnętrzną i zweryfikowane przez pracownika Działu technicznego (wykonawstwo zlecone).

3) Jeśli koszty naprawy lub wymiany wyposażenia przewyższają kwoty określone w pkt 1, zgodę wydaje wyłącznie Zarządu RSM po zapoznaniu się opracowanym kosztorysem.

4. Założenia końcowe

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Instrukcji, decyzję podejmuje Zarząd RSM.